



Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1
4710 Grieskirchen

Wels, am 31. Juli 2026

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 1/26p

SV-GZ: 26508

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**EZ 103, KG 44040 Weinberg, BG Grieskirchen, B-INr. 5 und 6, Gst.-Nr. 243
(Straßfeld 75, 4707 Schlüßlberg)**

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH

Franz-Josef-Straße 16, 5020 Salzburg

1.-verpflichtete Partei: Flavius Grijac

Westerberg 3, 4076 St. Marienkirchen a.d. Polsenz

2.-verpflichtete Partei: Roxana-Loredana Grijac

Hauptstraße 6/1, 4641 Steinhaus

vertreten durch: --

wegen: € 52.601,11 s.A.

Stichtag des Gutachtens

18. Juni 2026 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND.....	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	9
02.03. LAGE.....	11
02.04. INFRASTRUKTUR	12
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
02.06. HISTORIE BAUAKT	14
02.07. WOHNHAUS	15
02.07.01. ERDGESCHOß	16
02.07.02. DACHGESCHOß.....	24
02.07.03. KELLER.....	27
02.08. GARTENHÜTTE.....	29
02.09. CARPORT	29
02.10. AUßENANLAGEN	31
02.11. RECHTE UND LASTEN.....	33
02.11.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	33
02.11.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	33
02.11.03. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	39
02.12. ENERGIEAUSWEIS	40
02.13. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	40
03. BEWERTUNG	41
03.01. ALLGEMEINES.....	41
03.02. BEWERTUNG.....	42
03.02.01. BODENWERT	42
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN	44
03.02.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	46
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	47
05. ZUSAMMENFASSUNG	48

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Grieskirchen, Abteilung 7, vom 3. März 2026, Aktenzahl 7 E 1/26p-8, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- EZ 103, KG 44040 Weinberg, BG Grieskirchen (*Straßfeld 75, 4707 Schlüßlberg*)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Grieskirchen bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft**

Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: **Raits Bleiziffer Rechtsanwälte GmbH**

Franz-Josef-Straße 16, 5020 Salzburg

1.-verpflichtete Partei: **Flavius Grijac**

Westerberg 3, 4076 St. Marienkirchen a.d. Polsenz

2.-verpflichtete Partei: **Roxana-Loredana Grijac**

Hauptstraße 5/1, 4641 Steinhaus

vertreten durch: --

wegen: **€ 52.601,11 s.A.**

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 18. Juni 2026, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Der seitens des Bezirksgerichtes Grieskirchen für 16. April 2026, 15.00 Uhr, ausgeschriebene Schätztermin musste wegen „Nichterscheinen der verpflichteten Parteien“ abgebrochen werden.

Am 18. Juni 2026, 11.00 Uhr, fand die Befundaufnahme, im Beisein des Gerichtsvollziehers und eines Schließdienstes, statt.

Anwesende:

- Markus Detzhofer, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Grieskirchen
- Wolfsteiner Schlüsseldienst
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 12.20 Uhr (*Dauer: 3/2 Stunden*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 18. Juni 2026
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (*Standort Grieskirchen*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Schlüßlberg
- Erhebungen DORIS (*Digitales OÖ Raum-Informationen-System*)
- Erhebungen HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*)
- Erhebungen ASFINAG (*Lärmkarten*)
- Erhebungen Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (*Altlastenportal*)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsatzzug
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 44040 Weinberg
 Lageadresse: Strassfeld 75, 4707 Schlüßlberg

GB 44040 Weinberg, EZ 103

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
44040 Weinberg	243	1.050

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Grijac Flavius-Ioan, geb. 28. Februar 1994 1)

Anteil: 1/2 in Höhe von 7.150,00 Euro

Seite 1 von 3

Grijac Roxana-Loredana, geb. 05. April 1996 1)

Anteil: 1/2 in Höhe von 7.150,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Auszug Kopie Finanzamt Grieskirchen



01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Wohnungseinrichtung, Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

Bereitstellungszeitpunkt: 04.03.2026 14:41:57 | Anschriftcode: W895559 | UST: MANZ



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44040 Weinberg EINLAGEZAHL 103
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

Letzte TZ 70/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
243	G GST-Fläche	*	1050
	Bauf.(10)		167
	Gärten(10)		883 Straßfeld 75

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 2143/2003 Bauplatz (auf) Gst 242/12 gem Bescheid 2003-05-20,
Bau-22/2003
- 2 a 915/2004 Kaufvertrag 2004-02-20 Zuschreibung Gst 243 aus EZ 364
- 6 gelöscht

***** B *****

- 5 ANTEIL: 1/2
Flavius-Ioan Grijac
GEB: 1994-02-28 ADR: Oberschauersberg 23, Steinhaus 4641
a 1220/2022 IM RANG 790/2022 Kaufvertrag 2022-03-11 Eigentumsrecht
- 6 ANTEIL: 1/2
Roxana-Loredana Grijac
GEB: 1996-04-05 ADR: Oberschauersberg 23, Steinhaus 4641
a 1220/2022 IM RANG 790/2022 Kaufvertrag 2022-03-11 Eigentumsrecht

***** C *****

- 12 a 1934/2015
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 243 gem Pkt
VIII.1 Kaufvertrag 2015-04-01 für Gst 242/12
- 13 a 1934/2015
DIENSTBARKEIT des Kanalleitungsrechtes sowie der Duldung
von Erhaltungsmaßnahmen auf Gst 243 gem Pkt VIII.2
Kaufvertrag 2015-04-01 für Gst 242/12
- 14 a 1934/2015
DIENSTBARKEIT der Wasserversorgung sowie der Duldung von
Erhaltungsmaßnahmen auf Gst 243 gem Pkt VIII.3 Kaufvertrag
2015-04-01 für Gst 242/12
- 15 a 1934/2015
DIENSTBARKEIT des Stromleitungsrechtes sowie der Duldung
von Erhaltungsmaßnahmen auf Gst 243 gem Pkt VIII.4
Kaufvertrag 2015-04-01 für Gst 242/12
- 17 a 1220/2022 Pfandurkunde 2022-04-13
PFANDRECHT EUR 200.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 40.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

Seite 1 von 2



b gelöscht
18 a 2682/2025
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 2., 3. und 5.
Vergleich 2025-07-10 hins Gst 243 für Gst 242/12
19 auf Anteil B-LNR 5
a 2727/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.221,45
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-09-24
Exekutionsbewilligung 2025-09-25 für
Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m) (5 E 1745/25t)
20 a 70/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 52.601,11 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(7 E 1/26p)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

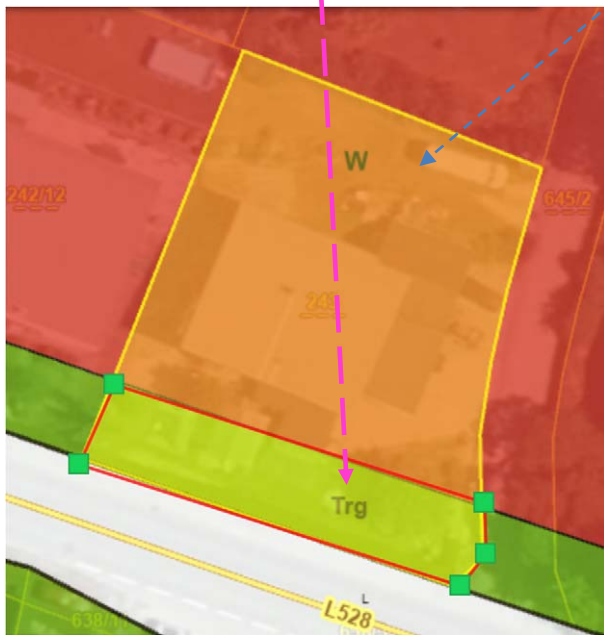
Grundbuch

02.03.2026 12:27:22

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan im süd-westlichen Bereich mit der Widmung „Trg“ – Trenngrün (d.s. ca. 238 m² – *hilfsweise ermittelt mit „Messen“/Doris*) und die sonstige Fläche mit der Widmung „W“ – Wohngebiet (d.s. 1.050 m² – ca. 238 m² = ca. 812 m²) ausgewiesen.



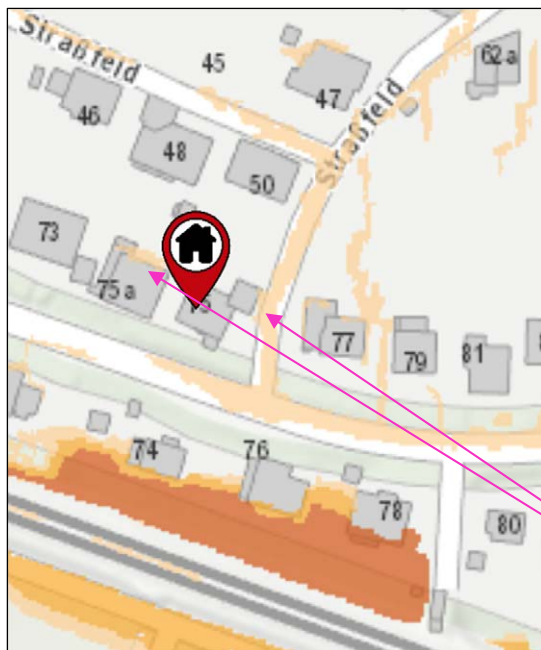
DORIS

Die Liegenschaft liegt im Grundwasserschongebiet.

Die Liegenschaft weist ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 5 m (*siehe gelbe Höhengichtlinien*) auf:



Eine Abfrage in der HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*) ergibt, dass die gegenständliche Liegenschaft im östlichen Bereich, angrenzend an die Straße sowie der Garten der westlichen Nachbarliegenschaft vom Abfluss von **Oberflächenwässern** (mit geringer Wassertiefe ≤ 20 cm) betroffen ist:



HORA

☰

Straßfeld 75 Schlüßberg

▼ Details einblenden

KARTENDETAILS

 **Oberflächenabfluss**
Wassertiefe



Legende

Infos

⌵

 hohe Wassertiefe (> 50 cm)

 mittlere Wassertiefe (> 20 cm bis ≤ 50 cm)

 geringe Wassertiefe (≤ 20 cm)

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Schlüßberg gibt es für die gegenständliche Liegenschaft **keinen Bebauungsplan**. Es gilt die OÖ BauO.

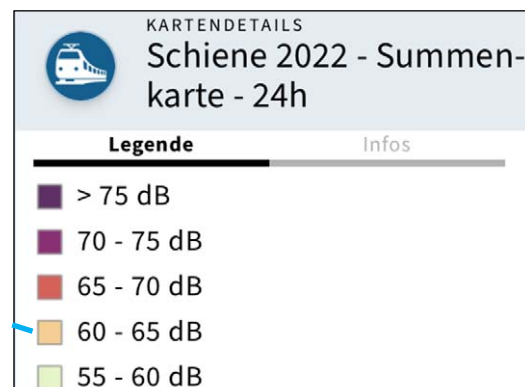
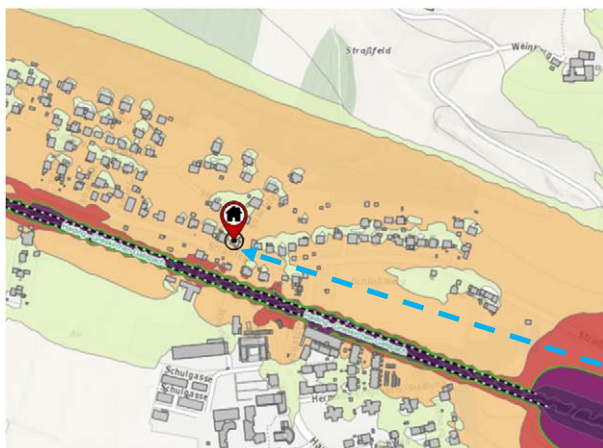
02.03. Lage

Ausschnitt google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, direkt angrenzend an der „Landesstraße 528“ („Grieskirchen – Schlüßberg – Bad Schallerbach“).

- Das Eltern-/Kindzentrum, die Volksschule bzw. das Marktgemeindeamt Schlüßberg sind ca. 500 m (*fußläufig ca. 7 min.*) entfernt.
- Die Bushaltestelle „ÖÖV Buslinie – Haltestelle Straßfeld 75 a“ befindet sich gegenüber der gegenständlichen Liegenschaft.
- Die ÖBB-Haltestelle „Schlüßberg“ ist ca. 450 m (*fußläufig ca. 6 min.*) entfernt.

Die gegenständliche Liegenschaft ist vom „Schienenverkehr“ belastet:



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

02.04. Infrastruktur

- Wasser



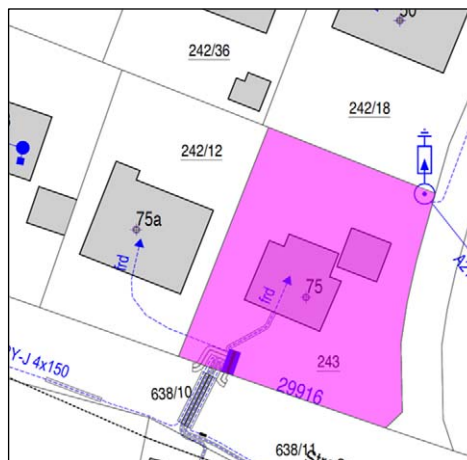
Kopie Marktgemeinde Schlüßlberg

- Kanal



Kopie Marktgemeinde Schlüßlberg

- Strom



Kopie Netz OÖ

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf. Auf der Liegenschaft sind ein 2-geschoßiges Wohnhaus (EG, DG „im Rohbau“), tw. unterkellert, eine „Holzhütte“ sowie ein Carport vorhanden.

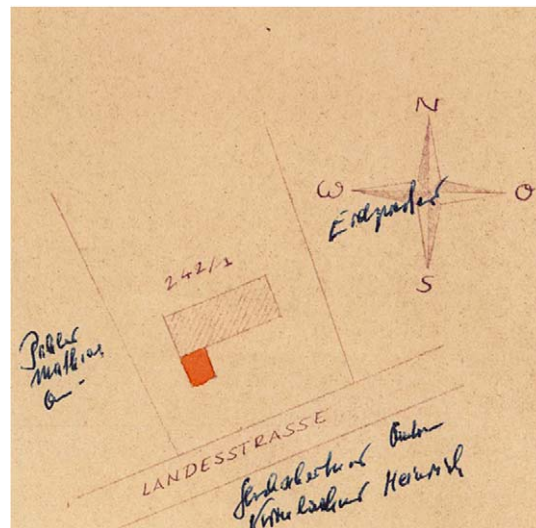


Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

20.04.1937 Baubewilligung „landw. Wohnhaus“

19.03.1957 Baubewilligung „Garage“



Anm.d.SV:
 In der Natur nicht vorhanden.

25.04.2019 Baubewilligung „Errichtung eines Carports, einer Überdachung im Eingangsbereich, einer Gartenhütte und Austausch des Hauptdaches“
 Anm.d.SV:
 Im zugehörigen Einreichplan ist der (ungefähre) „Ist-Stand“ des Erdgeschoßes sowie der „Plan-Ausbaustand“ des Dachgeschoßes dargestellt.
 Seitens der Behörde ist vermerkt „nicht Gegenstand der Einreichung“ bzw. „nicht konditioniert“.

11.05.2008 Abbruch Stadel auf Grundstück 242/12
 Anm.d.SV:
 Im Jahr 2015 wurde dieses Grundstück von der gegenständlichen Liegenschaft „abgeschrieben“:

Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer * GEOMETR in GRIESKIRCHEN * GZ.: 5451/15													
V408 GEGENÜBERSTELLUNG													
Flächenberechnung: o ... aus Koord., g ... grafisch, go ... g abgeg. auf o, x ... lt. Kataster, R ... Rest, Ro ... Rest aus Orig., GP ... ganzes Gst., BA ... Ben. Abschn. Benützungsort: Bfl ... Baulf., Geb ... Gebäude, Bbg ... Baulf. begrünt, Bbf ... Baulf. befestigt, LN ... landw., Wld ... Wald, Gew ... Gewässer, SB ... Sonstige Nutzung													
alter Stand				Abfall				Zuwachs				neuer Stand	
KG	Gst.	Grenz-Kataster	Ben.-Art	Gst. Fläche m2	Teilfl.	Fl.-Ber.	zu KG Gst.	zu GB EZ	Fläche m2	aus KG Gst.	aus GB EZ	Fläche m2	KG Gst.
242/12	G	—	1799	1	o		243	103	974				242/12 — Ro 825
242/12	Geb		385										Gt T 607
242/12	Gt		1414										Geb T 218
243	G	—	76	1	o					242/12	103	974	243 — o 1050
													Gt T 883
													Geb T 167
Summe			1875						974			974	1875

Auszug Teilungsplan TZ 1934/2015 – elektr. Urkundens. BG Grieskirchen

02.07. Wohnhaus

Außenansichten:



Süd-Ost



Nord-Ost



Nord-West



Süd-West

Dach:

Pulldach, „hart gedeckt“

Außenfassade:

tw. verputzt, tw. Rohbau

Außenmauern:

massiv

Heizung:

Festbrennstoff-Ofen (EG)

Fenster:

Kunststoff isolierverglast

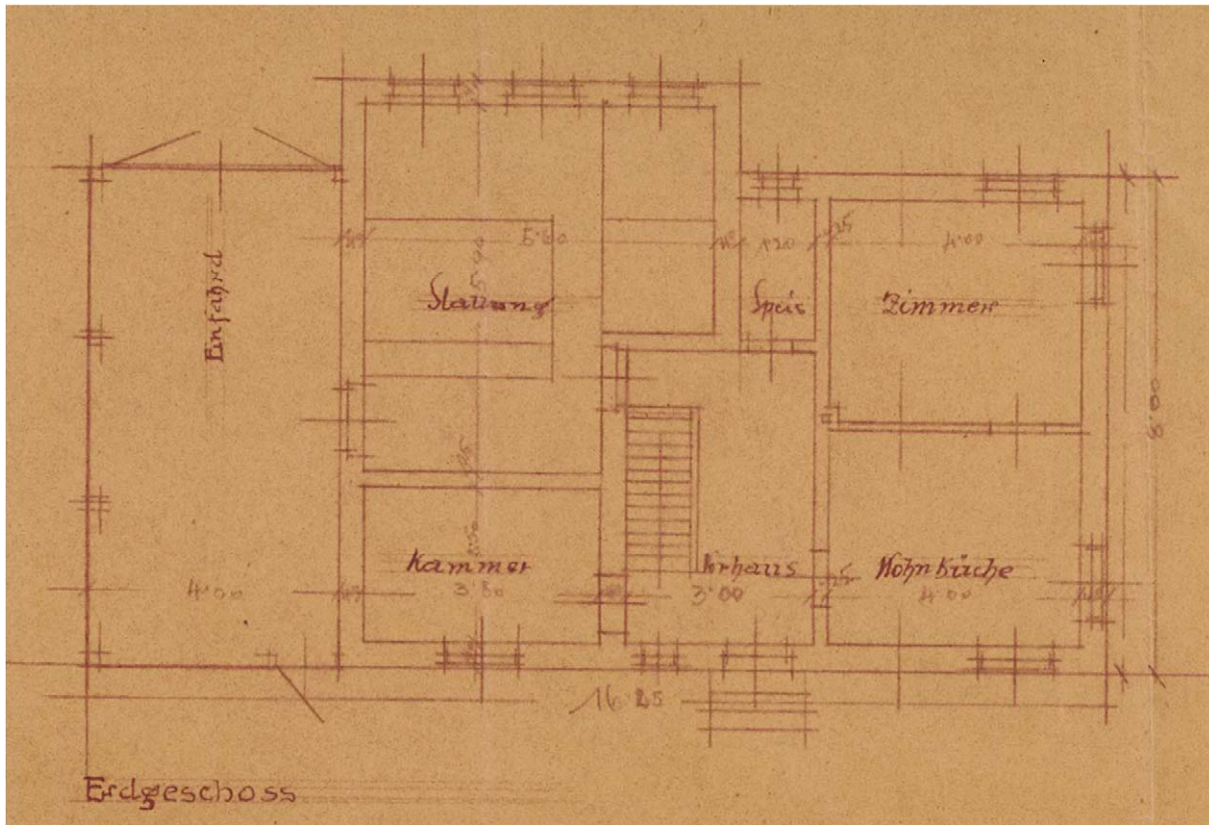
Haus-Eingangstür:

Kunststoff mit Glas

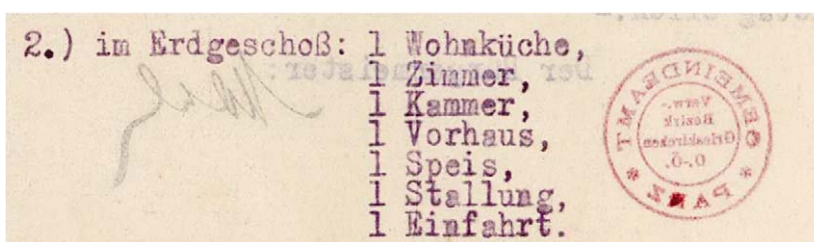
Es werden auszugsweise Fotos in den Text eingefügt – die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang!

02.07.01. Erdgeschoß

Der baubewilligte Planstand, lt. Bauakt, entspricht jenem, der im Einreichplan 1937 dargestellt ist:

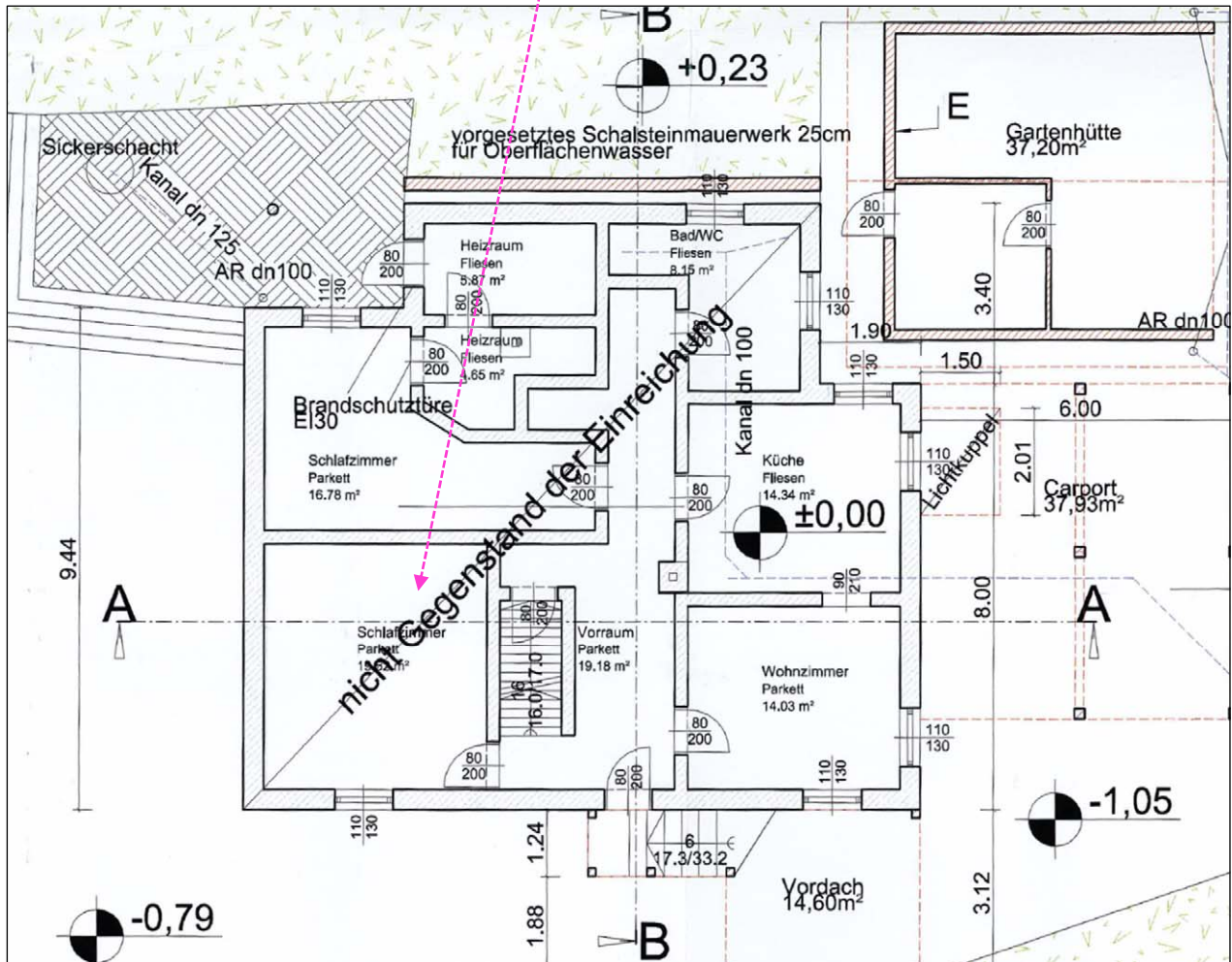


Einreichplan 1937 – Kopie Bauakt



Auszug Baubewilligung 1937 (Anhang 2)

Der tatsächliche Ausbau-Zustand entspricht im Wesentlichen jenem, der im Einreichplan „Carport (2019) dargestellt ist → nicht baubewilligt!



Auszug Einreichplan 2019 - Kopie Bauakt

Nutzfläche EG:

Wohnen: ca. 84 m²

Technik: ca. 10 m²

Anm.d.SV:

Die Flächen wurden am Tag der Befundaufnahme überschlägig gemessen.

Eingang/Zugang

Der Eingangsbereich ist tw. zur östlichen Straße hin eingefriedet, tw. offen.

Der Zugangsbereich ist befestigt.

Massivtreppe mit Fliesenbelag.

Flur:

Fliesenboden

Eingangstür: Kunststoff mit Glas

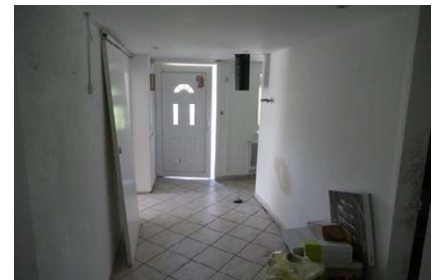
Durchgangslichte: 90/203 cm

Stromverteiler („alt“)

Raumhöhe: 2,15 m

Anmd.SV:

- „nach oben offenes“ Kaminrohr – Ruß-Spuren am Boden
- Im hinteren Bereich Boden-Stufe Richtung Badezimmer.



Zimmer

Laminatboden (mit Vliesabdeckung), Holzverkleidung an der Decke

Tapete

Faltdür zur Küche

Raumhöhe: 2,18 m

Tür-Durchgangslichte Flur: 85/186 cm

Anm.d.SV:

Das „Rollladenband“ ist defekt.

Küche

PVC-Boden, Holzverkleidung an der Decke

Tapete

Raumhöhe: 2,19 m

Anm.d.SV:

„Stufe zum Flur hin“



Bad/WC

Fliesen, Holzverkleidung an der Decke und tw. an der Wand
Waschmaschinen-Anschluss, WC, Badewanne, Waschbecken

Tür-Durchgangslichte: 85/186 cm

Raumhöhe: 2,01 m

Anm.d.SV:

„fehlende Fußboden-Fliesen“ im Bereich der Badewanne.

Abstellraum

Anm.d.SV:

Beschädigung an der Decke



Schlafzimmer

Laminatboden

Raumhöhe: 2,10 m

Zugang zum Heizraum

Anm.d.SV:

- *An der westlichen Außenmauer ist eine Tür vorhanden, die aber „dahinter zugemauert“ wurde („Rohbauzustand“).*

Warnung d. SV:**„unfertige Elektrik“/“offene Leitungen“ → ev. Stromschlaggefahr**

Heizraum

Estrichboden

Festbrennstoff-Ofen

(Plastik-)Öltanks

ev. Boiler

Ausgang in den Garten

Anm.d.SV:

- *Es ist unklar, welche Anschlüsse konkret vorhanden sind. Es war keiner der Verpflichteten bei der Befundaufnahme anwesend (Öffnung durch Schließdienst).*
- *Lt. Baubewilligung 1937 erfolgte die Wasserversorgung durch einen eigenen Brunnen. Ob ein solcher noch vorhanden ist, ist ebenfalls unklar.*

Die Wasserversorgung ist durch einen geschlagenen
Brunnen geregelt.

Auszug Baubewilligung 1937 (Anhang 2)



Zimmer (links vom Eingang)

Laminatboden

Raumhöhe: 2,30 m

Anm.d.SV:

Die Fußbodenkonstruktion weist beim Begehen „Weichstellen“ auf.Aufgang Dachgeschoß

Holztreppe

Stiegenbreite: 84 cm

Trittstufen-Tiefe: 30 cm - Höhe: 15,50 cm bis 17,5 cm

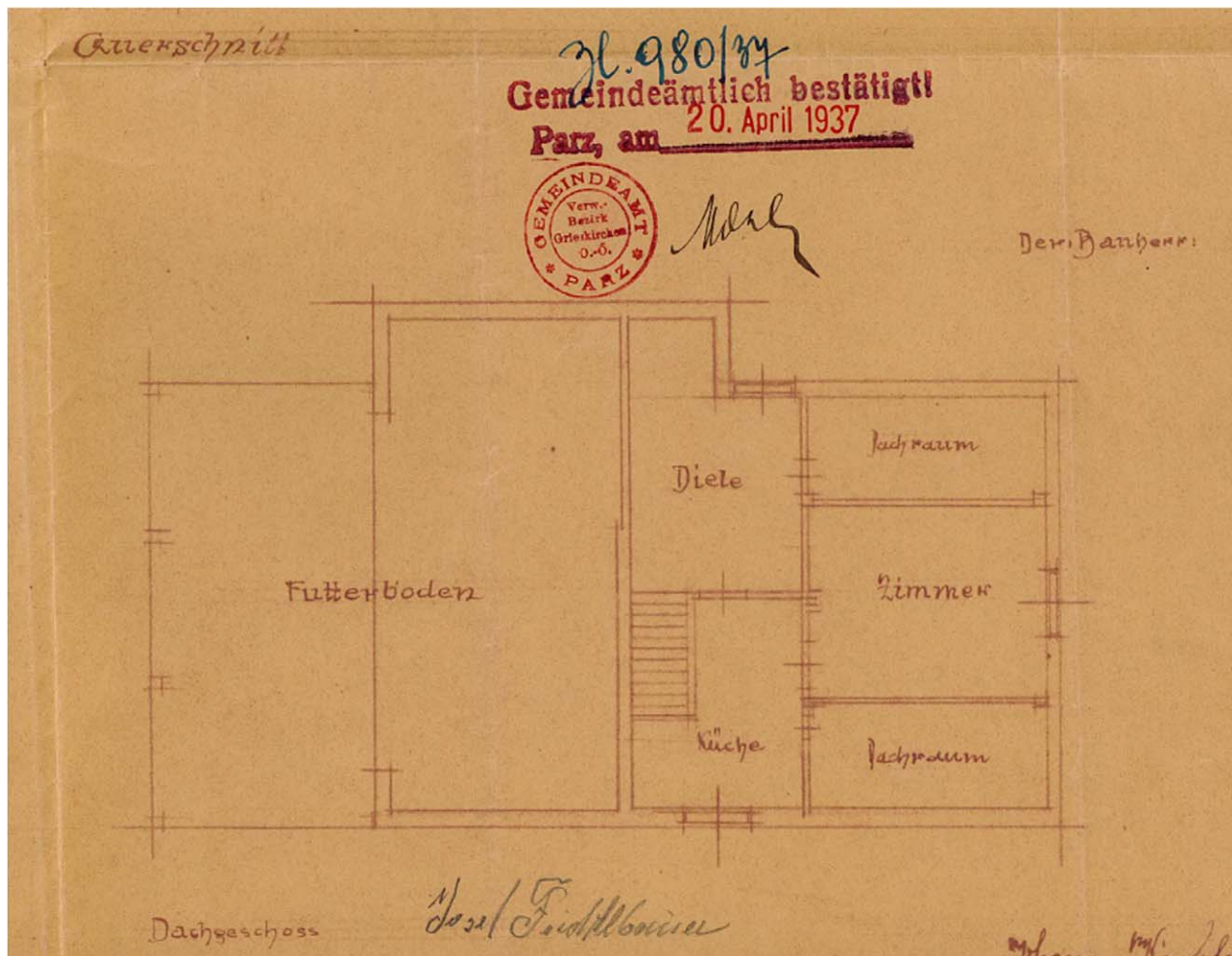
Durchgangslichte: 1,67 m

Anm.d.SV:

*Es fehlt ein Handlauf!***Warnung d. SV:****Es fehlt eine Absturzsicherung!**

02.07.02. Dachgeschoß

Der baubewilligte Planstand, lt. Bauakt, entspricht jenem, der im Einreichplan 1937 dargestellt ist:

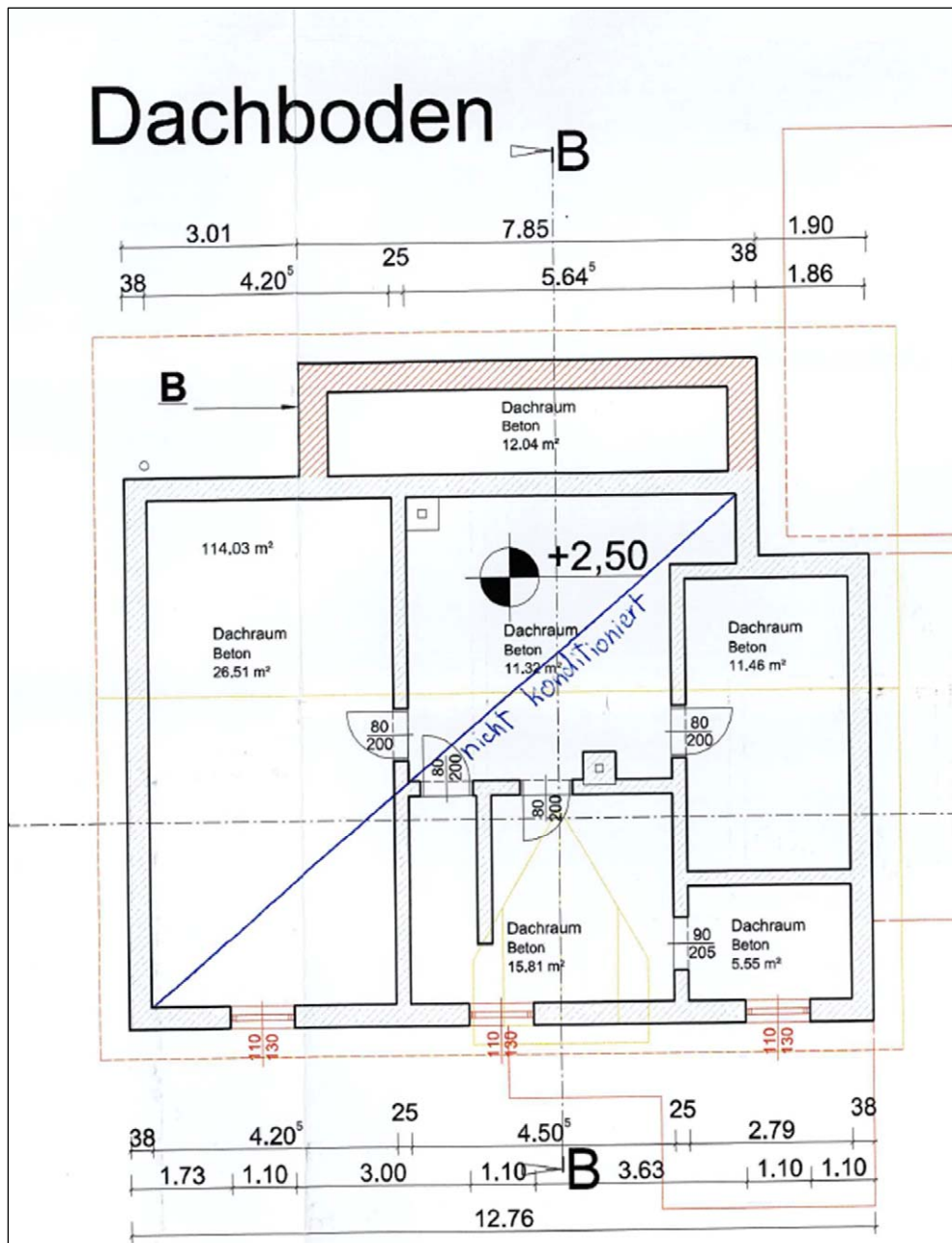


Einreichplan 1937 – Kopie Bauakt

3.) im Dachgeschoß: 1 Küche,
1 Zimmer,
1 Diele,
Dachbodenräume mit Futterboden.

Auszug Baubewilligung 1937 (Anhang 2)

Die „Rohbau-Nutzfläche“ ist wesentlich größer als jene, die im Einreichplan „Carport (2019)“ dargestellt ist (d.s. ca. 83 m²) → Plan nicht baubewilligt!



Auszug Einreichplan 2019 - Kopie Bauakt

Nutzfläche DG: ca. 119 m²
 Anm.d.SV:
 Die Fläche wurde am Tag der Befundaufnahme überschlägig gemessen.

Am Tag der Befundaufnahme ist das Dachgeschoß im Rohbauzustand.

Anm.d.SV:

Es wurde augenscheinlich mit einem „Wohnraum-Ausbau“ begonnen.

Raumhöhe hinter dem Kamin (auf Rohdecke): 2,30 m

Raumhöhe auf Unterkante Tram: 2,53 m

Warnung d.SV:

- Im Bereich der Treppe fehlt eine Absturzsicherung!
- Die Decke ist dzt. nur „auf den Holztramen begehbar“! Der Füllstoff zwischen den Holztramen ist NICHT tragsicher!



Abgang Keller:

Tür-Durchgangslichte: 85/190 cm (max. „Türöffnungslichte“: 73 cm)

Stiegenbreite: 87 cm

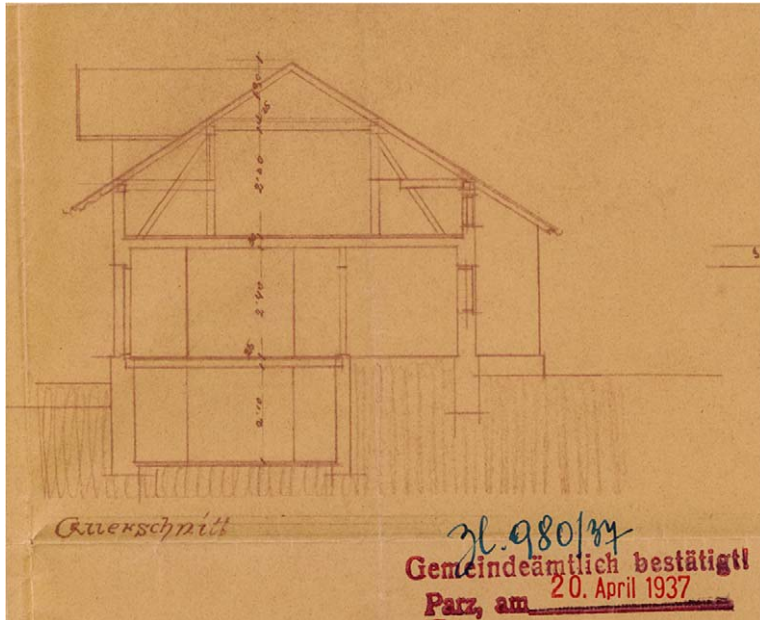
Anm.d.SV:

Es fehlt ein Handlauf

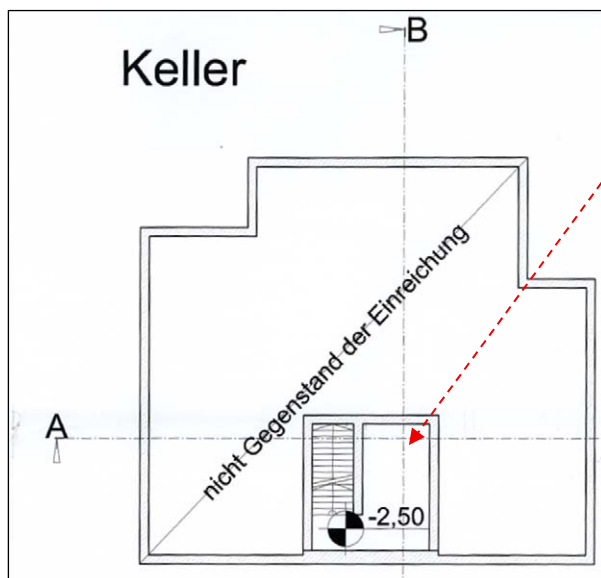


02.07.03. Keller

Der Keller ist im Einreichplan 1937 lediglich im Schnitt dargestellt. Es ist kein Grundrissplan vorhanden:



Ob der im Einreichplan „Carport 2019“ dargestellte Keller dem baubewilligten Zustand 1937 entspricht, ist unklar:



Auszug Einreichplan 2019

Nutzfläche KG: ca. 11 m²

Anm.d.SV:

Die Fläche wurde am Tag der Befundaufnahme überschlägig gemessen.

Die Kellerwände sowie der Kellerboden sind augenscheinlich feucht.

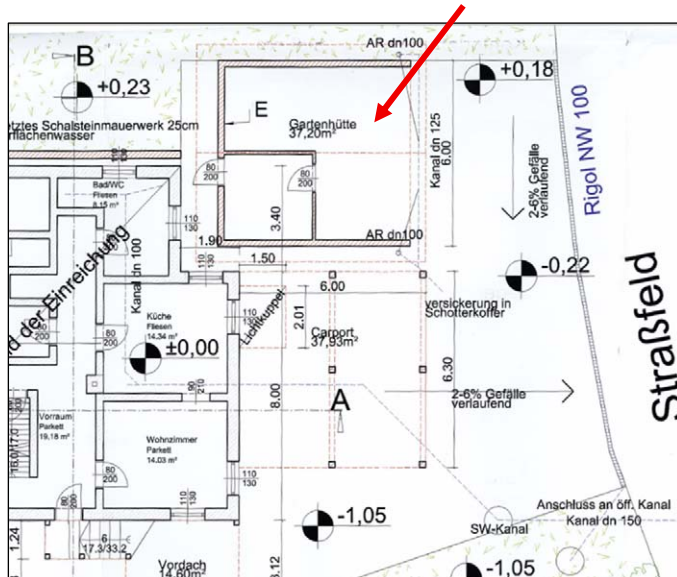
Im Keller befindet sich die Wasseruhr.

Raumhöhe: 2,0 m



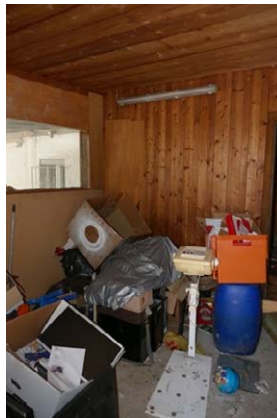
02.08. Gartenhütte

Nutzfläche: ca. 37 m² (lt. Einreichplan 2019)



Auszug Einreichplan 2019 – Kopie Bauakt

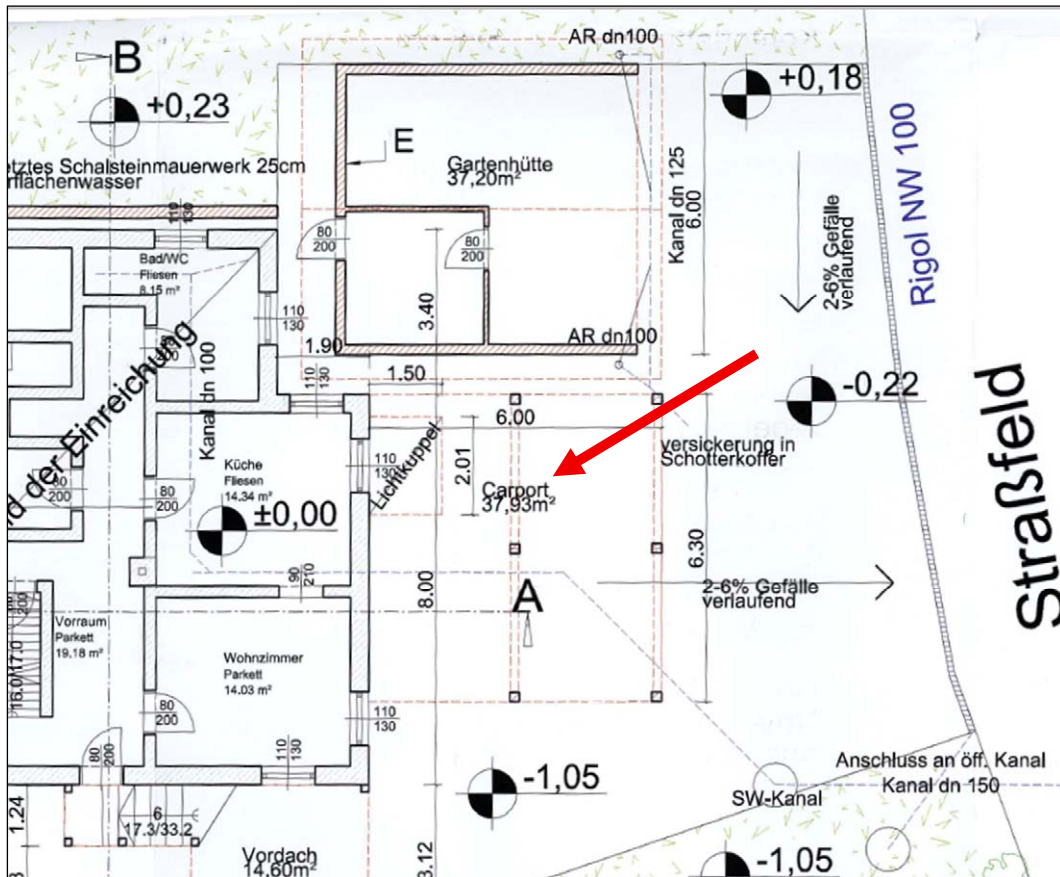
Die Gartenhütte wurde in Holzkonstruktion, mit einem Satteldach (Eterniteindeckung) errichtet und ist mit einem Betonboden ausgestattet.



02.09.

02.10. Carport

Nutzfläche: ca. 38 m² (lt. Einreichplan 2019)



Auszug Einreichplan 2019 – Kopie Bauakt

Das Carport wurde in Holzkonstruktion, mit Eterniteindeckung, errichtet.



Anm.d.SV:

Das Dach wurde größer, als baubewilligt, ausgeführt.

02.11. Außenanlagen

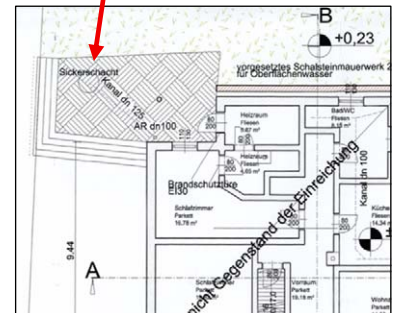
- Die Zugangs-/Zufahrtsbereiche zum Wohnhaus und zur Gartenhütte sind befestigt.
- Die Liegenschaft ist an der südlichen Grundstücksgrenze und tw. an der östlichen Grundstücksgrenze eingefriedet.
- Im Einfahrtsbereich ist ein (*offen stehendes*) Schiebetor vorhanden.



- Der nördliche Gartenbereich ist begrünt.
Anm.d. SV:
Entlang der nördlichen Grundgrenze verläuft das „Geh- und Fahrrecht“ für das westlich angrenzende Nachbargrundstück.



Nord-westlich des Hauses befindet sich (lt. Einreichplan 2019) ein Sickerschacht (dzt. im Rohbau-Zustand).



Im überwiegenden Teil des Gartens sind Baumaterialien etc. (= Fahrnisse) „gelagert“.
Die Grenze zum westlichen Nachbarn hin ist „offen“ gestaltet.

Anm.d.SV:

Der westliche Grenzverlauf ist in der Natur nicht eindeutig erkennbar. Dieser müsste durch einen Geometer im Detail vermessen werden.



02.12. Rechte und Lasten

02.11.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Das Haus ist unbewohnt.

02.11.02. Bücherliche Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

***** C *****

12 a 1934/2015

Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 243 gem Pkt
VIII.1 Kaufvertrag 2015-04-01 für Gst 242/12

1. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens:

Der nördlich gelegene Garten des kaufgegenständlichen, neu vermessenen, Grundstückes Nr. 242/12 ist derzeit über das öffentliche Gut nicht erreichbar. Der Verkäufer Christian Füreder als Dienstbarkeitsverpflichteter räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger im Besitze des Grundstückes Nr. 243, welches mit Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer vom 25.02.2015, GZ 5451/15, neu vermessen wurde, inliegend in EZ 103 Katastralgemeinde 44040 Weinberg, beim Bezirksgericht Grieskirchen, den Käufern Stefan Wimmer und Andrea Wimmer sowie deren Rechtsnachfolgern im Besitze des neu vermessenen Grundstückes Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg als Dienstbarkeitsberechtigte das immerwährende und unentgeltliche Recht bzw. die Dienstbarkeit ein, über das Grundstück Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg, welches mit Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer vom 25.02.2015, GZ 5451/15, neu vermessen wurde, auf der den Parteien genau bekannten und in der Natur ersichtlichen Fahrt, welche in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze in roter Farbe gekennzeichnet wurde, jederzeit und zu jeder Jahreszeit mit Fahrzeugen aller Art, in beiden Richtungen gehen und fahren zu dürfen.



Auszug Urkunde TZ 1934/2015

Dieses Geh- und Fahrrecht wurde mit einem gerichtlichen Vergleich 2025 geändert → siehe C-INr. 18!

13 a 1934/2015

DIENSTBARKEIT des Kanalleitungsrechtes sowie der Duldung
von Erhaltungsmaßnahmen auf Gst 243 gem Pkt VIII.2
Kaufvertrag 2015-04-01 für Gst 242/12

2. Dienstbarkeit des Kanalleitungsrechtes:

Über das im Eigentum des Verkäufers verbleibende Grundstück Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg, welches mit Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer vom 25.02.2015, GZ 5451/15, neu vermessen wurde, verläuft ein Fäkalkanal, welcher zur Versorgung des neu vermessenen kaufgegenständlichen Grundstückes Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg dient.

Gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze ist der ungefähre Verlauf des Kanalstranges in gelber Farbe eingezeichnet.

Der Verkäufer Christian Füreder als Dienstbarkeitsverpflichteter räumt somit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg, welches mit Planurkunde des Dipl.-Ing. Johann Reifeltshammer vom 25.02.2015, GZ 5451/15, neu vermessen wurde, den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des neu vermessenen kaufgegenständlichen Grundstückes Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg als Dienstbarkeitsberechtigte das immerwährende und unentgeltliche Recht bzw. die Dienstbarkeit des Kanalleitungsrechtes, des Rechts auf Ableitung von Fäkalwasser durch den bestehenden Kanalstrang sowie der Duldung von Erhaltungsmaßnahmen an diesem Kanal auf dem neu vermessenen Grundstück Nr. 243 katastralgemeinde 44040 Weinberg ein.



Auszug Urkunde TZ 1934/2015

14 a 1934/2015

Dienstbarkeit der Wasserversorgung sowie der Duldung von
Erhaltungsmaßnahmen auf Gst 243 gem Pkt VIII.3 Kaufvertrag
2015-04-01 für Gst 242/12

3. Dienstbarkeit der Wasserversorgung:

Auf dem dem Verkäufer verbleibenden, neu vermessenen Grundstück Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg befindet sich ein Trinkwasseranschluss, von diesem neu vermessenen Grundstück Nr. 243 verläuft eine Zuleitung, welche zur Versorgung des neu vermessenen kaufgegenständlichen Grundstückes Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg dient.

Gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze ist der Verlauf dieser Zuleitung für Trinkwasser in blauer Farbe eingezeichnet.

Der Verkäufer Christian Füreder als Dienstbarkeitsverpflichteter räumt somit für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des neu vermessenen Grundstückes Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des neu vermessenen Grundstückes Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg als Dienstbarkeitsberechtigte die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Wasserbezuges durch die bestehende Zuleitung zwischen den Häusern Straßfeld 75 und Straßfeld 75a sowie der Duldung von Erhaltungsmaßnahmen hinsichtlich dieser Zuleitung auf Grundstück Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg auf dem kaufgegenständlichen Restgrundstück Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg ein.



Auszug Urkunde TZ 1934/2015

15 a 1934/2015

Dienstbarkeit des Stromleitungsrechtes sowie der Duldung
von Erhaltungsmaßnahmen auf Gst 243 gem Pkt VIII.4
Kaufvertrag 2015-04-01 für Gst 242/12

4. Dienstbarkeit des Stromleitungsrechtes:

Über das im Eigentum des Verkäufers verbleibende, neu vermessene Grundstück Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg verläuft eine Stromzuleitung, welche zur Stromversorgung des neu vermessenen Grundstückes Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg dient.

Gemäß der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze ist der Verlauf der Stromzuleitung von einem Verteilerschacht aus an der südseitigen Grenze des neu vermessenen Grundstückes Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg in grüner Farbe eingezeichnet.

Der Verkäufer Christian Füreder als Dienstbarkeitsverpflichteter räumt sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des neu vermessenen Grundstückes Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des neu vermessenen, kaufgegenständlichen Grundstückes Nr. 242/12 Katastralgemeinde 44040 Weinberg als Dienstbarkeitsberechtigte die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Stromleitungsrechtes sowie der Duldung von Erhaltungsarbeiten dieser Stromleitung auf dem neu vermessenen Grundstück Nr. 243 Katastralgemeinde 44040 Weinberg ein.



Auszug Urkunde TZ 1934/2015

18 a 2682/2025

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 2., 3. und 5.
Vergleich 2025-07-10 hins Gst 243 für Gst 242/12

2. Vereinbart wird nunmehr, dass die zu C-LNr. 12a einverleibte Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens aufrecht und zur Wahrung des Ranges einverleibt bleibt, inhaltlich jedoch wie folgt abgeändert wird:

a. Gemäß dem Lageplan ./Y, der einen integrierenden Bestandteil des Vergleiches darstellt, wird die Dienstbarkeitsfläche eingeschränkt, sodass sie – abgesehen von zwei dreiecksförmigen Verbreiterungen am Ostende und Westende der Dienstbarkeitsfläche – nur mehr an einem Streifen in einer Breite von 4m entlang der Nordgrenze des dienenden Grundstückes 243 besteht. Die Verbreiterungen der grundsätzlichen Fahrbahnbreite von 4m am Ostende der Dienstbarkeitsfläche und am Westende der Dienstbarkeitsfläche dienen der Bildung von Zufahrtstrichtern bzw. Ausfahrtstrichtern um ein bequemerer Zu- und Abfahren zu ermöglichen, und sind aus dem Lageplan ./Y ersichtlich. Die Aufweitung der Zu- und Abfahrt im Grenzbereich zu den im Osten und im Westen angrenzenden Grundstücken erfolgt bis zur ursprünglichen Breite von 7m.

b. An jenem Bereich, der außerhalb der Dienstbarkeitsfläche gemäß Lageplan ./Y liegt, besteht in Hinkunft keine Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes. Die Kläger verzichten für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 242/12 auf ihr Geh- und Fahrtrecht an eben jenem Bereich, der außerhalb der Dienstbarkeitsfläche gemäß Punkt 2a liegt.

3. Der nunmehr neu definierte Fahrtrechtsbereich wird optisch kenntlich gemacht, und zwar

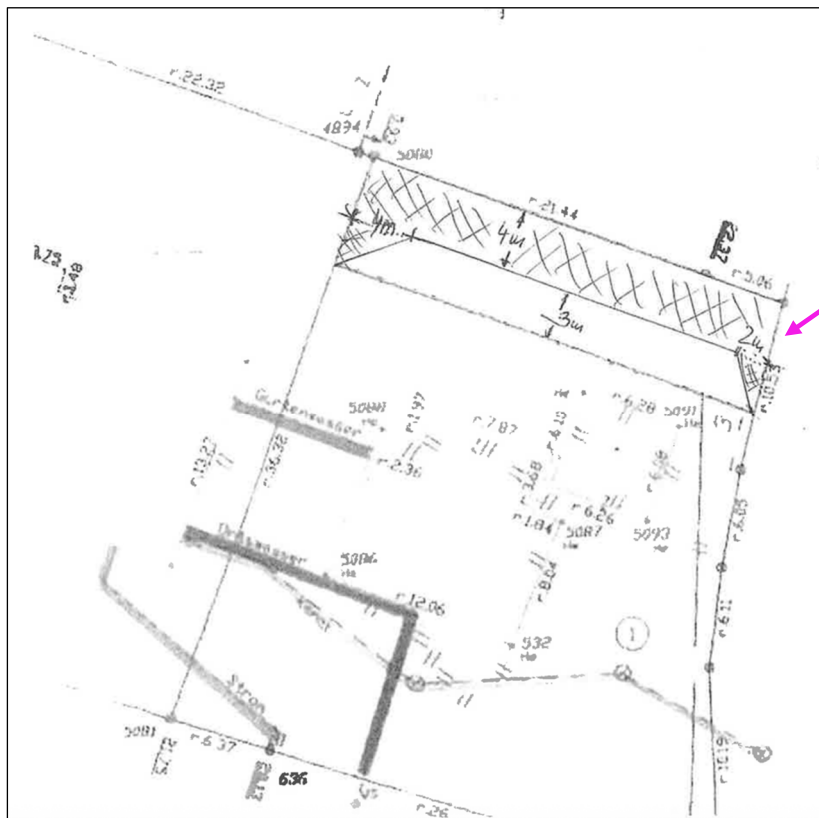
dadurch, dass entlang des Verlaufes an der Südgrenze von Osten bis Westen eine Reihe von größeren Steine positioniert wird, die einerseits optisch erkennen lassen, wo die Grenze zwischen der Dienstbarkeit und dem unbelasteten Teil des Grundstückes verläuft, andererseits aber mit Fahrzeugen, beispielsweise Kraftfahrzeugen ohne Probleme überfahren werden können, ohne dass es zu einem Aufsitzen der Bodenplatte kommt.

Die oben beschriebene Kennzeichnung des Fahrtrechtsbereiches wird von den Eigentümern des Grundstückes durchgeführt, wobei die Markierungssteine außerhalb der Fahrtrechtstrasse zu positionieren sind.

Festgehalten wird, dass auf dem neu definierten Dienstbarkeitsbereich ein Strommasten steht und sich im Bereich der Grundstücksgrenze auch eine Steinmauer befindet.

Die Dienstbarkeitsberechtigten verzichten darauf, die Entfernung zu begehren und akzeptieren allfällige Beeinträchtigungen ihrer Dienstbarkeit in diesem Zusammenhang.

Im Übrigen verpflichten sich die Beklagten als Eigentümer des dienenden Grundstückes 243 für sich und ihre Rechtsnachfolger die Nutzung des Dienstbarkeitsbereiches in keiner Weise zu beeinträchtigen, insbesondere das Abstellen von Fahrzeugen, oder das Lagern von Gegenständen jeglicher Art zu unterlassen.



Geh- und Fahrrecht NEU

Auszug Urkunde TZ 2682/2025

Fotos vom Zustand am Tag des Ortsaugenscheins:



Geldlasten werden nicht bewertet.

02.11.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten**Abgaben-/Gebührenrückstand Marktgemeinde Schlüßlberg:**

Eine Anfrage bei der Marktgemeinde Schlüßlberg ergab, dass zum Bewertungsstichtag 18.06.2026 folgende Abgaben-/Gebührenrückstände vorlagen:

Offene Abgaben/Rückstände mit Stichtag 18.06. -- € 310,00

Auszug Mail vom 22.06.2026

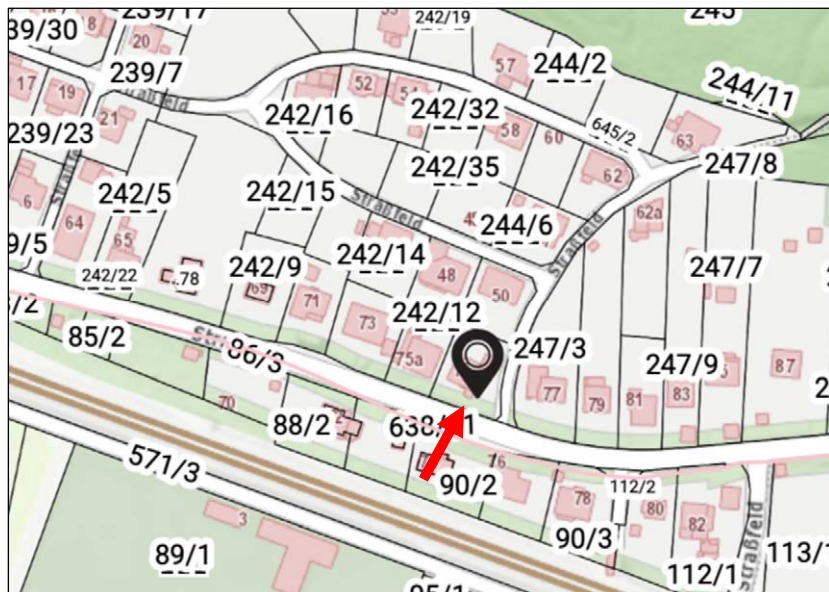
Rückstand Abgaben/Gebühren Marktgemeinde Schlüßlberg zum Stichtag: € 310,00
--

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.12. Energieausweis

Es wurde KEIN Energieausweis vorgelegt.

02.13. Verdachtsflächenkataster



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

→ Die Liegenschaft ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Liegenschaften wie die gegenständliche werden in der Regel von deren Eigentümern bewohnt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertung

03.02.01. Bodenwert

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen konnten u.a. für den Zeitraum 2023 bis 18.06.2026 elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	27.04.2023	4707 Schlüßlberg KG Weinberg, KGNr. 44040, EZ 312, GStNr. 239/18;239/29	€ 640.000,00	1.703 m ²	€ 375,81/m ²
2	24.01.2024	4707 Schlüßlberg KG Weinberg, KGNr. 44040, EZ 327, GStNr. .30;277	€ 90.450,00	1.206 m ²	€ 75,00/m ²
3	08.05.2024	4707 Schlüßlberg KG Trattenegg, KGNr. 44037, EZ 325, GStNr. 166/3	€ 115.000,00	800 m ²	€ 143,75/m ²
4	27.08.2024	4707 Schlüßlberg KG Trattenegg, KGNr. 44037, EZ 325, GStNr. 166/1;168/3	€ 90.000,00	906 m ²	€ 99,34/m ²
5	19.02.2025	4707 Weinberg KG Weinberg, KGNr. 44040, EZ 421, GStNr. 35/1	€ 31.900,00	556 m ²	€ 57,37/m ²
6	20.03.2025	4710 Grieskirchen KG Parz, KGNr. 44020, EZ 385, GStNr. 59/5	€ 90.000,00	525 m ²	€ 171,43/m ²
7	20.03.2025	4710 Grieskirchen KG Parz, KGNr. 44020, EZ 385, GStNr. 59/6	€ 100.000,00	531 m ²	€ 188,32/m ²

Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt, dass es sich bei den Transaktionen 1 und 2 um „bebaute Liegenschaften“ handelt → diese sind auszuschneiden.

Von der Zeitschrift Gewinn werden jährlich die Baulandpreise für sämtliche Gemeinden Österreichs erhoben und veröffentlicht.

Für Schlüßlberg wurden die Baulandpreise in der Zeitschrift Gewinn, Ausgabe 05/2026, mit € 100,00/m² bis € 180,00/m² angegeben.

Aufgrund der konkreten Lage der gegenständlichen Liegenschaft wird der „lastenfreie Bodenwert“ für jene Fläche, die eine „W – Wohnbauwidmung“ aufweist, mit € 100,00/m² bewertet.

Jene Fläche, die vom Geh- und Fahrrecht betroffen ist, wird mit 15 % des Baulandpreises, somit mit € 15,00/m², d.s. ca. 116 m² (*behelfsweise mit der Messfunktion DORIS überschlägig ermittelt*), bewertet:

$$\text{Fläche Geh- und Fahrrecht} = 27 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 108 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2 + 3 \text{ m}^2 \rightarrow 117$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Fläche W – Wohnbauwidmung:} & 812 \text{ m}^2 & \\ \text{abz. Fläche Geh- und Fahrrecht:} & - 117 \text{ m}^2 & \\ & 695 \text{ m}^2 & \end{array}$$

Für die auf der „W-Wohnbaufläche“, d.s. 696 m², lastenden Dienstbarkeiten (Stromleitung, Wasserleitung, Kanalleitung für Gst. 242/12) werden 10 % „Wertminderung Dienstbarkeiten“ berücksichtigt.

Jene Fläche, die eine „Trg-Trenngrünwidmung“ aufweist und die auch mit den Dienstbarkeiten Strom- und Wasserleitung für das Gst. 242/12 belastet ist (*siehe Punkt 2.11.02*), d.s. 238 m² (*siehe Punkt 02.02.*), wird mit 15 % des Baulandpreises, somit mit € 15,00/m², bewertet.

Somit ergibt sich folgender Gesamtbodenwert:

238 m ² „Trenngrün“ á € 15,00	€ 3.570,00
117 m ² „Geh- und Fahrrecht“ á € 15,00	€ 1.755,00
695 m ² „W-Wohnbau“, inkl. Dienstbarkeiten	
Strom, Wasser, Kanal á € 90,00	
(= € 100,00 – 10 %)	€ 62.550,00
Gesamtbodenwert	€ 67.875,00

Der Gesamtbodenwert der gegenständlichen Liegenschaft, EZ 103, KG 44040 Weinberg, beträgt:	€ 67.875,00
---	--------------------

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von **Wohnhäusern** liegt bei 70 Jahren.

Das gegenständliche **Objekt** stellt eine „**Sonderimmobilie**“ dar. Es handelt sich um „**Bastlerhaus**“.

Das Erdgeschoß wurde Ende der 1930er Jahre errichtet. Zwischenzeitlich wurden Stallflächen als Wohnräume umgebaut bzw. die Räumlichkeiten erweitert, ein Bad/WC eingebaut sowie Kunststoff-Fenster eingebaut.

Anm.d.SV:

Betreffend der erweiterten Wohnflächen finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.

Der Aufgang in das Dachgeschoß entspricht mit hoher Wahrscheinlichkeit jenem, wie er 1937 baubewilligt wurde (*Stiegenbreite 84 cm, ohne Handlauf, und einer Durchgangslichte von 167 cm – siehe Punkt 02.07.*).

Aufgrund des Zustandes zum Bewertungsstichtag wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Erdgeschoßflächen mit 15 Jahren bewertet.

Bei einer üblichen Nutzungsdauer von 70 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von 79 %.

Im Hinblick auf den Zustand zum Bewertungsstichtag (*u.a. notwendige Malerarbeiten, Kaminrohr in der Diele, Fliesen im Bad, Außenanlagen*) werden 25 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die ausgebauten Flächen auch weiter nutzen würde und diese auch entsprechend einpreisen würde.

Im Jahr 2019 wurde neben einer Gartenhütte und einem Carport auch „der Austausch des Daches“ baubewilligt.

Anm.d.SV:

Dieser Baubewilligung liegt ein Einreichplan zugrunde, auf dem seitens der Gemeinde vermerkt ist, dass die im Plan dargestellten Räumlichkeiten (die im Wesentlichen jenen, die in der Natur vorhanden sind, entsprechen) NICHT Umfang der Baueinreichung sind.

Das Dach wurde neu errichtet. Die Ausführung entspricht nicht 100 %ig jener, die im Einreichplan dargestellt ist.

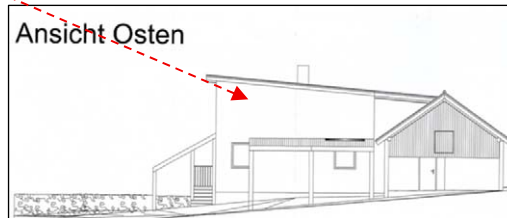
Anm.d.SV:

u.a. lt. „Schnitt Einreichplan“ beträgt die Raumhöhe, gemessen auf fertigen Fußboden, 2,76 m, 2,64 m → am Tag des Ortsaugenscheins punktuell gemessene Raumhöhe vom Tram auf Rohbaudecke: 2,30 m, 2,53 m, 2,54 m

Der Ausbauzustand lässt auf einen „begonnenen (erweiterten) Wohnraum-Ausbau“ schließen (Einbau von Fenstern etc.).

Anm.d.SV:

Betreffend eines erweiterten Wohnraumausbaus im Dachgeschoß finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.



Auszug Einreichplan 2019

Anm.d.SV:

Die ausgebaut „Rohbau-Dachgeschoßfläche“ ist größer, als im Einreichplan 2019 (Vermerk der Gemeinde: „nicht konditioniert“) dargestellt.

Die Dachgeschoßfläche wird mit € 600,00/m² „im Zustand“ bewertet.

Warnung d.SV:

Die vorhandene Rohbau-Decke ist nicht „trittsicher“!

Bei der Bewertung des Erdgeschoßes wird

- von einer funktionierenden Elektro-/Sanitär-/Heizungs- und Wasserinstallation im Erdgeschoß, ausgegangen.

Für das (größer als baubewilligte) Carport sowie die Gartenhütte werden pauschal € 10.000,00 berücksichtigt.

Bei der Bewertung wird von den am Tag der Befundaufnahme überschlägig gemessenen (gerundeten) Nutzflächen ausgegangen.

fiktive wirtschaftliche Nutzungsdauer :

wirtschaftl. Restnutzungsdauer EG

Baukosten EG Wohnen (inkl. USt.)

Baukosten EG Technik (inkl. USt.)

Baukosten KG (inkl. USt.)

Außenanlagen

Wertminderung Zustand

Bauzeitwert Dachgeschoß (inkl. USt.)

Bauzeitwert Carport und Gartenhütte (inkl. USt.)

70 Jahre

15 Jahre → 79 % lineare Alterswertminderung

€ 2.700,00/m²

€ 1.200,00/m²

€ 1.000,00/m²

+3 % der Herstellkosten

-25 % des Bauzustandes

€ 600,00/m²

€ 10.000,00

Nutzfl. EG Wohnen	84 m2	2.700,00 €/EH	226.800,00
Nutzfl. EG Technik	10 m2	1.200,00 €/EH	12.000,00
Nutzfl. Keller	11 m2	1.000,00 €/EH	11.000,00
Herstellkosten			249.800,00
anteilige Außenanlagen		3%	7.494,00
Herstellkosten gesamt			257.294,00
Wertmind. Alter		-79%	-203.262,26
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			54.031,74
Wertmind. Zustand		-25%	-13.507,94
Bauzeitwert			40.523,81
Bauzeitwert DG	119	600,00 €/EH	71.400,00
Bauzeitwert Carport u. Gartenhütte		pauschal	10.000,00
geb. Bodenwert			67.875,00
Sachwert 12.11.2025			189.798,81

03.02.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

C-INr. 12, 13, 14, 15 und 18 – Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens, der Strom-/Wasser- und Kanalleitung, **wurden bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.**

Außerbücherliche Lasten:

Rückstand Abgaben/Gebühren Marktgemeinde Schlüßlberg zum Stichtat 18.06.2026:
€ 310,00

04. Verkehrswertermittlung

Die Erfahrung zeigt, dass grundsätzlich eine hohe Nachfrage nach Immobilien dieser Preisklasse bzw. nach „Bastlerhäusern“ besteht.

Aufgrund der nicht vorhandenen Baubewilligung für die in der Natur ausgebauten Flächen sowie des Fertigstellungsgrades des Ausbaus im Dachgeschoß und dem daraus resultierenden Unbehagens eines allfälligen Käufers wird eine Marktwertanpassung von 5 % vom ermittelten Sachwert vorgenommen.

Sachwert	€ 189.798,81
abz. 5 %	€ <u>-9.489,94</u>
Verkehrswert	€ 180.308,87

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 103, KG 44040 Weinberg, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 18. Juni 2026 , beträgt, gerundet , € 180.000,00

05. Zusammenfassung

<u>Ortsaugenschein:</u>	18. Juni 2026, 11.00 Uhr bis 12.20 Uhr → 3/2 Stunde (siehe Punkt 01.04.)
--------------------------------	---

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 103, KG 44040 Weinberg, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungsstichtag 18. Juni 2026**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 180.000,00

bewertet.

Bücherliche Lasten:

- C-INr. 12, 13, 14, 15 und 18 – Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens, der Strom-/Wasser- und Kanalleitung wurden bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.
siehe Punkt 03.02.01 und 03.02.03.
- Geldlasten werden nicht bewertet.

Außerbücherliche Lasten:

- Rückstand Abgaben/Gebühren Marktgemeinde Schlüßlberg zum Stichtag 18.06.2026: € 310,00
siehe Punkt 03.02.03

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 31. Juli 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung 1937 (2 Seiten)
- (3) Einreichplan 1937 (2 Seiten)
- (4) Einreichplan 2019 (7 Seiten)
- (5) Fotobeilage (176 Fotos – 30 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 48 + 42 = 90 Seiten
--